
Datum: 03.12.2007
Gericht: Verwaltungsgericht Gelsenkirchen
Spruchkörper: 5. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 K 3473/05
ECLI: ECLI:DE:VGGE:2007:1203.5K3473.05.00

Schlagworte: Ausschluss Einzelhandel, Gewerbegebiet, MasterPlan Einzelhandel

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt mit der vorliegenden Klage die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheides zur Errichtung einer Verkaufsstätte überwiegend für Lebensmittel mit 148 Stellplätzen (so das Antragsformular) bzw. 128 Stellplätzen (so der Lageplan und die Baubeschreibung) auf dem Grundstück G. -S. -Straße 44/46 (Gemarkung X. , Flur 2, Flurstück 27, 28 und 30 - 33) in C. .

2

3

Das Antragsgrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes 769N der Stadt C. vom 15. Februar 2007, der für den hier interessierenden Bereich ein GE-Gebiet festsetzt und zusätzlich die textliche Festsetzung enthält, nach der Einzelhandelsbetriebe mit im einzelnen aufgezählten zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig sind, darunter auch Nahrungs- und Genussmittel und Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen, Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe unzulässig sind, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Tankstellen, Kioske und Verkaufsstellen in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die BAB 40, im Westen an eine Kreisstrasse (C1. Straße), im Süden an die parallel zur Bahntrasse verlaufende G. -S. -Strasse und im Osten an eine Auffahrt zur BAB 40. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein großer Baumarkt, für den der Plan ein Sondergebiet festsetzt. Im übrigen Plangebiet befindet sich neben deutlich überwiegender gewerblicher Nutzung auch vereinzelt Wohnnutzung. Zentrenrelevanter Einzelhandel befindet sich im Plangebiet nicht.

4

Der Bauvorbescheidsantrag der Klägerin ging bei der Beklagten am 9. November 2004 ein. Für das streitige Grundstück waren auch zuvor schon diverse Bauanträge gestellt worden. Am 30. März 2000 beantragte ein Mitbewerber der Klägerin (M.) einen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 132 Parkplätzen auf dem Grundstück. (Wegen der Einzelheiten des Antrages wird auf die Bauvorlagen Heft 6, Seite 1 - 17 Bezug genommen.) Diesen Antrag stellte die Beklagte mit Bescheid vom 27. September 2000 für die Dauer von 12 Monaten zurück. Am 12. Oktober 2001 nahm der Mitbewerber den Bauantrag und Widerspruch zurück. Am 17. Oktober 2003 beantragte erstmals die Klägerin einen Bauvorbescheid zur Errichtung einer Verkaufsstätte, überwiegend für Lebensmittel mit 148 Stellplätzen auf dem Grundstück an der G. -S. -Straße. (Wegen der Einzelheiten wird auf Heft 6 Blatt 84 - 118 Bezug genommen). Dabei sollte der Korpus im hinteren Grundstücksbereich angesiedelt werden. Diesen Antrag stellte die Beklagte zunächst mit Bescheid vom 12. Dezember 2003 für 12 Monate zurück. Nachdem der Landesbetrieb Straßenbau für Nordrhein- Westfalen (Straßen NRW) mit Schreiben vom 3. November 2003 die Erteilung einer straßenrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht in Aussicht stellte, lehnte die Beklagte den Bauvorbescheidsantrag mit Bescheid vom 27. Mai 2004 wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresse ab. Die zunächst gegen den Zurückstellungsbescheid erhobene Klage VG Gelsenkirchen 5 K 1860/04 nahm die Klägerin später zurück, ebenso den zunächst gegen die ablehnenden Bescheid vom 27. Mai 2004 eingelegten Widerspruch. Am 30. September 2004 reichte die Klägerin einen neuen Lageplan ein. Hiernach sollte der Korpus mit mehr Abstand zur BAB 40 errichtet werden. Diesen Antrag wies die Beklagte mit Bescheid vom 29. Oktober 2004 wegen Unvollständigkeit zurück.

5

Am 9. November 2004 beantragte die Klägerin bei der Beklagten den hier streitigen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid zur Errichtung einer Verkaufsstätte mit 699 m² Verkaufsfläche und 148 bzw. 128 Stellplätzen. (Wegen der Einzelheiten wird auf Heft 3, Seite 1 - 75 Bezug genommen.) Unter dem 7. Dezember 2004 teilte die Straßen NRW der Beklagten mit, dass zwar der Korpus außerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden solle, aber ca. 50 Stellplätze und Teile der Umfahrung innerhalb der Anbauverbotszone, so dass eine zustimmende Stellungnahme nicht abgegeben werden könne.

6

Daraufhin lehnte die Beklagte den Vorbescheidsantrag der Klägerin mit Bescheid vom 27. Januar 2005 unter Hinweis auf die Stellungnahme von Straßen NRW vom 7. Dezember 2004 ab und führte zur Begründung aus, dass Flächen, die für Stellplätze vorgesehen seien, für

7

eine Stützwand anlässlich des Ausbaus der BAB 40 benötigt würden und deshalb aus diesem Grunde eine Baugenehmigung nicht erteilt werden könne. Da dies feststehe, sei der Bauvorbescheidsantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses abzulehnen.

Dagegen lehnte die Klägerin am 25. Februar 2005 Widerspruch ein und führte zur Begründung aus, die ablehnende Haltung von Straßen NRW sei rechtswidrig, soweit sie sich darauf beziehe, dass Teile der Stellplatzanlage und Umfahrung der Anbauverbotszone der BAB 40 unterfielen. Die Anbauverbotszone betreffe nur Hochbauten. Soweit es um die Inanspruchnahme von Flächen zur Errichtung einer Stützwand gehe, betreffe dies lediglich die Stellplätze Nr. 77 bis Nr. 87, auf die, da es sich nicht um notwendige Stellplätze handele, verzichtet werden könne. Es bestehe das Einverständnis der Klägerin zur Streichung dieser Stellplätze durch Grüneintragung.

8

Mit Widerspruchsbescheid vom 19. September 2005 wies die Bezirksregierung B. den Widerspruch der Klägerin zurück.

9

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 769N der Stadt C. vom 15. Februar 2007 nahm im wesentlichen folgenden Verlauf:

10

Nach dem ersten Bauvorbescheidsantrag des Mitbewerbers der Klägerin beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt C. am 9. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes 769. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 19. September 2000. In der Begründung heißt es, bei Realisierung des Projektes würde im betroffenen Bereich eine Sonderbaufläche mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten entstehen, was stadtentwicklungsplanerisch nicht akzeptabel sei. Die Flächen im Plangebiet sollten für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sei die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

11

Am 29. Januar 2004 beschloss der Rat der Stadt C. für maximal zwei Jahre eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes 769, die am 1. März 2004 öffentlich bekannt gemacht wurde.

12

Vom 30. August 2004 bis zum 1. Oktober 2004 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt und am 14. September 2004 eine Bürgerversammlung, zu der jedoch keine Bürger erschienen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. September 2004 benachrichtigt.

13

In seiner Sitzung am 21. Dezember 2004 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr einen weiteren Aufstellungsbeschluss für das Gebiet des bereits in Planung befindlichen Bebauungsplanes 769. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss 769N heißt es: „Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Aufstellungsbeschluss vom 9. Juni 2000 erneuert, die Ziele der Planung ergänzt bzw. konkretisiert und neu gefasst“. In der Begründung heißt es weiter: „Der Bebauungsplan soll der Sicherung der Flächen für Gewerbe im Produktion- und Dienstleistungsbereich dienen. Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel, Freizeit und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen zur Sicherung von Flächen für Gewerbe und gewerblicher Dienstleistung. Der Ausschluss dieser dem Gewerbegebiet entgegenstehenden Nutzungen im Bebauungsplan wird sich dämpfend auf die Grundstückspreise auswirken, so dass die Entwicklungschancen für Betriebe aus dem Produktion- und Dienstleistungsbereich gegeben bleiben. Der Bebauungsplan Nr. 769N soll zur Sicherstellung der oben genannten Ziele die Ansiedlung von Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Gaststätten, gewerblichen Sportstätten,

14

Versammlungsstätten, Sexkinos, Piepshows, Stripteaseshows, Eroscentern, Bordellen, Massagesalons und ähnliches ausschließen".

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 7. Januar 2005. 15

Am 27. Januar 2005 beschloss der Rat der Stadt C. bis längstens zum 1. März 2006 eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes 769N, die am 15. Februar 2005 öffentlich bekannt gemacht wurde. 16

Mit weiterem Ratsbeschluss vom 26. Januar 2006 wurde die Veränderungssperre bis zum 1. März 2007 verlängert. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20. Februar 2006. 17

Am 19. September 2006 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Auslegung des Bebauungsplanes 769 N. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 30. September 2006. Die öffentliche Auslegung selbst in der Zeit vom 10. Oktober 2006 bis 10. November 2006. Durch Schreiben vom 2. Oktober 2006 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unter Übersendung einer Ausfertigung des Planentwurfes und der Begründung benachrichtigt. 18

Mit Schreiben vom 9. November 2006 gab die Klägerin eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ab. 19

In seiner Sitzung am 25. Januar 2007 nahm der Rat „über die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf" eine Entscheidung vor, bei der er u. a. auch die vorgebrachten Einwendungen der Klägerin zurückwies und beschloss den Bebauungsplan 769N als Satzung. Der Bebauungsplan 769N wurde am 15. Februar 2007 öffentlich bekannt gemacht. 20

Ihre bereits am 27. Oktober 2005 erhobene Klage begründet die Klägerin nunmehr wie folgt: Ihr fehle es nicht an dem erforderlichen Sachbescheidungsinteresse, auch nicht nachdem nunmehr der sechsspurige Ausbau der BAB 40 planfestgestellt sei. Es handele sich bei dem straßenrechtlichen Instrumentarium um eine Befreiung nach § 9 Abs. 1 FStrG, die einem eigenständigen Verfahren zugänglich sei. Das Rechtsschutzinteresse könne nur versagt werden, wenn feststünde, dass diese Befreiung gänzlich ausgeschlossen sei. Das Gegenteil sei aber der Fall. Der zuständige Landesbetrieb Straßenbau NRW habe mittlerweile klargestellt, dass dann keine Bedenken bestünden, wenn dem Landesbetrieb die für den Ausbau der BAB 40 benötigten Flächen zur Verfügung gestellt würden. 21

Der mittlerweile bestehende Bebauungsplan 769N könne dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden. Er leide sowohl unter formellen als auch materiellen Mängeln. 22

Die Auslegung sei fehlerhaft gewesen. Plan und Begründung seien getrennt gewesen und der Plan habe nur nach längerem Suchen und Nachfrage bei einem Bediensteten, der seinerseits über die öffentliche Auslegung nicht informiert gewesen sei, aufgefunden werden können. Dies entspräche nicht den Anforderungen der Rechtsprechung, wonach die Unterlagen vollständig, sichtbar und griffbereit zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen seien. Auch die fehlende Planzugänglichkeit am Freitagnachmittag schränke den Zugang für Berufstätige über Gebühr ein. 23

Der im Bebauungsplan 769N erfolgte Einzelhandelsausschluss sei rechtswidrig. Es sei im einzelnen nicht nachvollziehbar ermittelt und dargelegt worden, welche schädlichen Auswirkungen vom ausgeschlossenen Plangebiet auf zentrale Versorgungsbereiche, hier die 24

Zentren Wattenscheid und Höntrop, konkret ausgingen, wie dies die Rechtsprechung erfordere. Auch die Aufnahme von Lebensmitteln in den Katalog der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente sei nicht nachvollziehbar und stelle keine tragfähige städtebauliche Erwägung dar. Warum Lebensmittel im Stadtgebiet C. als zentrenrelevant eingestuft würden, obwohl dieses Sortiment nicht die kennzeichnenden Merkmale der Zentrenrelevanz aufweise, hätte zumindest einer näheren Begründung bedürft, die der Plan aber nicht enthalte. Auch die Bezugnahme auf den Masterplan helfe hier nicht weiter, auch dieser enthalte hierfür keine tragfähige Begründung. Hier finde sich allein der Hinweis, dass auch nahversorgungsrelevante Sortimente zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zentrenrelevant sein könnten. Dann aber hätte das der näheren Begründung im Bebauungsplan bedurft, inwieweit Lebensmittel in den zu schützenden Zentren X1. und I. zentrenbildend seien, was zumindest bei dem Zentrum X1. höchst fraglich erscheine.

Sollte sich der Bebauungsplan 769N als wirksam erweisen, habe die Klägerin zumindest bis zu seinem Inkrafttreten einen Anspruch auf den begehrten Vorbescheid gehabt. Dem stehe § 34 Abs. 3 BauGB nicht entgegen, wie sich schon aus der Beschlussvorlage zur Begründung des Bebauungsplanes 769N selbst ergebe. 25

Auch Veränderungssperren hätten nicht entgegengestanden. Der Zeitraum sei individuell und grundstücksbezogen zu berechnen und sei vorliegend spätestens im Oktober 2004 abgelaufen. Maßgebend sei die Zustellung des ersten Zurückstellungsbescheides der Beklagten am 6. Oktober 2000 bzgl. des für das Grundstück beantragten M. -Marktes. § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB sei auch anwendbar, wenn Zurückstellung und Veränderungssperre sich auf das selbe Grundstück bezögen, die nachfolgende Veränderungssperre sich jedoch auf ein anderes Vorhaben und/oder einen anderen Antragsteller auswirke. Auch bei einer personenbezogenen Betrachtung könne eine Veränderungssperre der Klägerin nicht über den 17. Dezember 2006 hinaus entgegengehalten werden, da der erste an die Klägerin gerichtete Zurückstellungsbescheid ihr am 17. Dezember 2003 zugestellt worden sei. 26

Die Klägerin beantragt, 27

die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 27. Januar 2005 und des Widerspruchsbescheides der Bezirksregierung B1. vom 19. September 2005 zu verpflichten, ihr den beantragten planungsrechtlichen Bauvorbescheid für die Errichtung einer Verkaufsstätte, überwiegend für Lebensmittel auf dem Grundstück G. -S. -Straße 44/46 in C. (Gemarkung X. , Flur 2 Flurstücke 27, 28 und 30 - 33) zu erteilen, 28

hilfsweise festzustellen, dass die Beklagte bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes 769 N der Stadt C. am 15. Februar 2007 verpflichtet war, den von ihr am 9. November 2004 beantragten planungsrechtlichen Vorbescheid für die Errichtung einer Verkaufsstätte, überwiegend für Lebensmittel auf dem Grundstück G. -S. -Straße 44/46 in C. (Gemarkung X. , Flur 2 Flurstücke 27, 28 und 30 - 33) positiv zu bescheiden. 29

Die Beklagte beantragt, 30

die Klage abzuweisen. 31

Sie macht zur Begründung geltend, die Auslegung des Bebauungsplanes 769N habe den rechtlichen Standards entsprochen. Aus Platzmangel würden die Pläne auf Teleskoparmen an der Wand befestigt und die Begründung befinde sich auf einem Aktenbord. Der unmittelbare räumliche Zusammenhang sie damit gegeben. Auch sei eine ausreichende zeitliche Zugänglichkeit für Berufstätige durch die Auslegung am Donnerstag bis 18.00 Uhr 32

gewährleistet.

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel sei auch nicht fehlerhaft erfolgt. Ein konkreter Schädigungsnachweis bezogen auf den Einzelfall im Falle eines Einzelhandelsausschlusses mit ausgewählten Warensortimenten im Hinblick auf deren Zentrenschädlichkeit sei nicht erforderlich. Es sei der Gemeinde gestattet - wie hier geschehen - „perspektivische“ Bauleitplanung mit dem Ziel der Entwicklung der noch vorhandenen Zentren zu betreiben. Ein sortimentspezifischer Einzelhandelsausschluss sei planerisch nicht erst dann gerechtfertigt, wenn sich die Ansiedlung einer konkreten Nutzung im Plangebiet bereits unmittelbar schädlich auf den geschützten zentralen Versorgungsbereich auswirken werde. Insoweit müsse es vielmehr ausreichend sein, ein bestimmtes städtebauliches Zentrenkonzept zu verfolgen, dass darauf ausgerichtet sei, im Rahmen seiner Umsetzung im gesamten Stadtgebiet außerhalb der festgelegten zentralen Lagen Einzelhandelsnutzungen mit bestimmten Sortimenten auszuschließen. Die konkrete negative Auswirkung der Einzelhandelsansiedlung außerhalb der benannten Zentren ergäbe sich auch erst häufig über ihre Summenwirkung.

33

Die angefochtene Planung diene dazu, den Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den planerisch definierten zentralen Versorgungsbereichen des Bochumer Stadtgebietes weiterhin zu gewährleisten bzw. die Zentrenlage derart zu entwickeln, dass grundsätzlich nur dort für C. anerkannte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in prägender Funktion aufgenommen werden dürften. Der Planbegründung sei zu entnehmen, dass sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet der zentrale Versorgungsbereich X1. -Innenstadt befinde. Für ein Stadtbezirkszentrum eher untypisch liege der Angebotsschwerpunkt dort sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Bedarfsbereich. Im Zentrum zeige sich eine nach wie vor vergleichsweise hohe Anzahl von leerstehenden Ladenlokalen, die die gegenwärtige Qualität und Ausstrahlungskraft dieses Standortes beeinträchtige. In zentraler Lage sicherten Lebensmittelanbieter die lebensmittelorientierte Grundversorgung. Es sei als legitimes Planungsziel anzuerkennen, wenn der Plangeber zur Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Strukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche regulierend auf Ansiedlungsvorhaben an peripheren Standorten einwirke. Mit der angesprochenen verbrauchernahen Versorgung in § 1 Abs. 1 Nr. 8 a BauGB seien Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, der Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistung an bestimmten Standorten sowie der räumlich ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebotes angesprochen. Letztlich gehe es dabei um den Schutz und die Sicherung der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht motorisierte Bevölkerung möglichst gut erreichbaren Standorten. Die hier angefochtene Planung verfolge kein anderes Ziel. Die Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Unterarten des Einzelhandels beschränkten sich auf die für C. nach einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme festgelegte Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente. Insbesondere das Sortiment Lebensmittel sei sowohl im Zentrum X1. Innenstadt als auch im Stadtteilzentrum I. und darüber hinaus an einer ganzen Reihe weiterer zentraler Versorgungsbereiche im C2. Stadtgebiet zum jetzigen Zeitpunkt prägend vertreten und sei bereits aus diesem Grunde als zentrenrelevant einzustufen. Die Erwägungen der Klägerin zur Zentrenrelevanz des Sortimentes Lebensmittel gingen daher in Leere. Das fragliche Sortiment sei im vorliegenden Falle aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit i. V. m. den Festlegungen des Masterplans relevant. Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich X1. Innenstadt weise erhebliche Leerstände auf und bedürfe der nachhaltigen planerischen Aufwertung. Bei der Findung der planerischen Festsetzung habe sich der Plangeber mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur des zentralen

34

Versorgungsbereichs X1. Innenstadt auseinandergesetzt. Zur Erhaltung und Stärkung der bereits vorhanden Funktion, Deckung des Mittel- und kurzfristigen Bedarfs, der rund

87 % der vorhandenen Verkaufsfläche in der X2. Innenstadt ausmache, sei der mit der Planung vorgenommene Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen städtebaulich erforderlich gewesen. Soweit mit dem Sortimentsausschluss im Plangebiet auch solche Sachen erfasst würden, die der langfristigen Bedarfsdeckung zugute kämen, sei auch dieses Ziel städtebaulich motiviert, da damit einer weiteren Attraktivierung der X2. Innenstadt Vorzug geleistet werden solle.

35

Die Klägerin habe auch bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes 769N keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Bauvorbescheides gehabt. Soweit sie geltend mache, bereits der Zeitraum der ersten Zurückstellung vom 27. September 2000 hinsichtlich der vom Mitbewerber gestellten Bauvoranfrage sei zu berücksichtigen, sei darauf hingewiesen, dass der Mitbewerber seinerzeit das Bauvorhaben aufgegeben und das Genehmigungsverfahren beendet habe. Das seinerzeit beantragte Vorhaben habe eine Errichtung eines Hochbaukörpers innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 40 vorgesehen und sei straßenrechtlich nicht genehmigungsfähig gewesen. Von einer fortwirkenden Belastung könne dann keine Rede sein, wenn der Bauherr während oder nach Ablauf des Zurückstellungszeitraumes seine Absichten aus freien Stücken aufgebe. Insofern komme eine Anrechnung dieses Zurückstellungszeitraumes nicht in Betracht. Ebenso sei der Antrag der Klägerin vom 20. Oktober 2003 und der darauf folgende Zurückstellungsbescheid vom 12. Dezember 2003 zu bewerten. Dass dagegen geführte Verwaltungsstreitverfahren sei von der Klägerin im Wege der Klagerücknahme beendet worden. Das Bauvorhaben habe im übrigen ebenfalls eine Errichtung eines Hochbaukörpers innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen. Es sei von vornherein straßenrechtlich nicht genehmigungsfähig gewesen und deshalb auch von dem Landesbetrieb Straßenbau abschlägig beschieden worden. Dagegen sei die Klägerin nicht mehr vorgegangen. Der am 30. September 2004 eingegangene neuerliche Antrag der Klägerin sei wegen unvollständiger Bauvorlagen als nicht prüffähig zurückgewiesen worden. Den dagegen eingelegten Widerspruch habe die Widerspruchsbehörde mit Bescheid vom 6. April 2005 zurückgewiesen. Auch dagegen sei die Klägerin nicht mehr vorgegangen. Der streitgegenständliche Antrag auf Vorbescheid sei von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 769 der Stadt C. erfasst worden. Diese Veränderungssperre sei durchgehend bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes 769 N am 15. Februar 2007 in ihrer zeitlichen Gültigkeit verlängert worden. So dass sich auch unter diesem Aspekt keine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ergebe.

36

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorliegende Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge Hefte 1 - 16 Bezug genommen.

37

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

38

Die hauptantraglich verfolgte Verpflichtungsklage ist zulässig, aber unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheides, § 113 Abs. 5 Satz1 VwGO.

39

Der Bauvorbescheid kann nicht erteilt werden, weil dem zur Zulassung gestellten Bauvorhaben im maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§§ 71 Abs. 1 und 2, 75 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW -).

40

Dem Vorhaben der Klägerin steht § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - entgegen, wonach ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nur zulässig ist, wenn es den

41

Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das zur Prüfung gestellte Bauvorhaben der Klägerin widerspricht der für den Bereich des Antragsgrundstücks getroffenen Festsetzung des Bebauungsplanes 769 N der Stadt C. , der für diesen Bereich „Gewerbegebiet“ festsetzt und zusätzlich die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält, nach der in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit den genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten, wozu unter anderem auch Nahrungs- und Genussmittel zählen, unzulässig sind.

Die vorgenannte Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist wirksam. 42

Formelle Mängel des am 15. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplans 769 N der Stadt C. bestehen nicht. Eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung liegt nicht vor. 43

Soweit die Klägerin sich darauf beruft, die Öffentlichkeitsbeteiligung sei insofern fehlerhaft erfolgt, als dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in räumlicher und zeitlicher Hinsicht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB entsprochen habe, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitplanung mit der Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dabei müssen die auszulegenden Unterlagen an dem bezeichneten Ort vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar der Öffentlichkeit zugänglich sein, 44

vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Mai 2007, § 3 Rdnr. 39. 45

Dass vorliegend die Begründung des Bebauungsplans 769 N auf einem Aktenbord und der dazugehörige Planentwurf an einer Teleskopstange an der Wand in dem in der öffentlichen Bekanntmachung bezeichneten Zimmer bereitgehalten wurden, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Soweit der Vertreter der Klägerin bei seiner Einsichtnahme auf die Mithilfe eines städtischen Bediensteten zurückgegriffen hat, begründet auch das keinen beachtlichen Verstoß. Schon aus dem Vortrag ergibt sich nicht - was rechtlich bedenklich wäre -, dass der Klägervertreter zum Auffinden des Planentwurfs zwingend auf die Mithilfe des Bediensteten angewiesen war. Sofern bei der Stadt C. mehr Bebauungspläne öffentlich ausliegen bzw. kurz nach Inkrafttreten auch in dem Zimmer zur Einsichtnahme ausliegen, als nebeneinander an der Wand Platz finden, werden diese hintereinander auf Teleskopstangen gehängt, die ein Durchblättern der Bebauungsplanentwürfe ermöglichen. Die Kammer geht davon, dass es in dieser Situation jedem interessierten Bürger ohne Inanspruchnahme von Hilfe möglich ist, den von ihm gesuchten Bebauungsplanentwurf nebst Begründung aufzufinden und einzusehen. Auch in zeitlicher Hinsicht der Einsichtnahmemöglichkeit bestehen keine Bedenken. Soweit die Klägerin rügt, durch die Auslegung am Freitag nur bis 12.30 Uhr sei Berufstätigen eine Einsichtnahme erschwert und sich zur Begründung auf eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen - OVG NRW - beruft, 46

vgl. Urteil vom 19. April 1978 - 7 A 851/76 -, 47

wonach der Freitagnachmittag der bevorzugte Zeitpunkt für Bürger sei, Behörden aufzusuchen, vermag das nicht zu überzeugen. Zum einen erscheint die Prämisse hinsichtlich des Freitagnachmittags schon sehr fragwürdig. Der bevorzugte Behördentag scheint heute vielmehr der Donnerstag. Zum anderen ist vom Sinn und Zweck der Vorschrift 48

auszugehen. Die öffentliche Auslegung soll der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Kenntnisnahme in einem ausreichenden Maße eröffnen, damit das Ziel des Gesetzgebers, den Bürger an der Normsetzung zu beteiligen und ihm in einem möglichst frühen Zeitpunkt Kenntnis der mit dem Bebauungsplan verbundenen Absichten zu gewähren, erreicht wird,	
vgl. OVG NRW, Urteil vom 19. April 1978 - 7 A 851/76 -.	49
Dem wird genüge getan, wenn die Stunden des Publikumverkehrs so bemessen sind, dass die Einsichtnahmemöglichkeit nicht unzumutbar beschränkt wird.	50
Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a. a. O. § 3 Rndr. 41 m. w. N.	51
Vorliegend bestehen nicht ansatzweise Zweifel, dass es bei den Auslegungszeiten montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr zu unzumutbaren Einschränkungen kommt. Vor dem Hintergrund der längeren Öffnungszeit am Donnerstag besteht auch für Berufstätige eine ausreichende Möglichkeit zur Einsichtnahme.	52
Weiterhin liegt auch keine nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor. Nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können. Dem ist vorliegend durch das Schreiben der Stadt C. vom 02. Oktober 2006 ausreichend Rechnung getragen. Nach § 4 a Abs. 2, 2. Halbsatz BauGB kann die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - wie hier erfolgt - auch zeitgleich mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Für eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB genügt es nicht, wenn die Gemeinde die Träger öffentlicher Belange lediglich über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Die Träger öffentlicher Belange sind vielmehr ausdrücklich zur Stellungnahme aufzufordern, damit sie die berührten Belange ihres Aufgabenbereiches prüfen und gegebenenfalls einbringen können,	53
vgl. Bundesverwaltungsgericht - BVerwG -, Beschluss vom 07. November 1997 - 4 NB 48/96 -, ZfBR 1998, 96 = NVwZ 1998, 956 = BRS 59 Nr. 32.	54
An einer solchen Aufforderung fehlt es zwar vorliegend in dem Schreiben der Stadt C. vom 02. Oktober 2006. Bei einer erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB genügt es jedoch, den geänderten Planentwurf - wie hier - zu übersenden, wenn in der Benachrichtigung schlüssig zugleich eine Aufforderung der Gemeinde zur Stellungnahme liegt,	55
Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a. a. O. § 4 a Rndr. 17.	56
Vorliegend handelte es sich bei dem Planentwurf 769 N im Ergebnis - unabhängig von der Frage, ob die Kommune mit den Plänen 769 und 769 N einen oder zwei Aufstellungsbeschlüsse gefasst hat, da das Baugesetzbuch gar keinen Aufstellungsbeschluss verlangt - um einen zum Planentwurf 769, an dem die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt waren, geänderten Planentwurf. Dass die Träger öffentlicher Belange in dem Übersendungsschreiben vom 02. Oktober 2006 eine konkludente Aufforderung zur Stellungnahme gesehen haben, ergibt sich eindeutig aus den daraufhin abgegebenen Stellungnahmen.	57

Weitere formelle Mängel des Bebauungsplanes 769 N sind weder geltend gemacht worden, noch sonst ersichtlich.

Auch in materieller Hinsicht sind keine zur Unwirksamkeit des Ausschlusses von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im planfestgestellten Gewerbegebiet führenden Rechtsfehler erkennbar. 59

Der in der textlichen Festsetzung geregelte Einzelhandelsausschluss mit zentrenrelevantem Hauptsortiment findet seine Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -. Danach kann Einzelhandelsnutzung in einem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, wo sie nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wäre und eine weitere Differenzierung nach Warensortimenten erfolgen. 60

Ein nach Warensortimenten differenzierter Einzelhandelsausschluss erfordert besondere städtebauliche Gründe. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan 769 N erfolgte der vorgenannte Ausschluss zum Schutz des in der Nähe gelegenen Stadtbezirkszentrums X1. Innenstadt und des Stadtteilzentrums I. in ca. 1,3 km Entfernung. 61

Der Schutz von Versorgungszentren ist ein legitimes städtebauliches Ziel. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stellt, 62

vgl. BVerwG, Beschluss vom 10. November 2004 - 4 BN 33/04 -, BRS 67 Nr. 18. 63

Die Zielsetzung einer Erhaltung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der städtischen Zentren ist dabei von § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a) BauGB gedeckt. Mit der dort genannten „verbrauchernahen“ Versorgung sind Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, der Sicherung von Vielfalt von Warenangeboten und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie der räumlich ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebotes angesprochen. Letztlich geht es dabei um den Schutz und die Sicherung der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht motorisierte Bevölkerung möglichst gut erreichbaren Standorten, 64

vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. Oktober 2007 - 7 A 1059/06 -. 65

Die BauGB-Novelle 2007 hat nunmehr den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ergänzt und die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ausdrücklich als Belang der Bauleitplanung benannt. Begründet wird dies mit der hohen städtebaulichen Bedeutung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. 66

Die Ergänzung in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hat insoweit aber lediglich klarstellende Funktion. Denn schon nach der bisher geltenden - auf den vorliegenden Bebauungsplan 769 N anwendbaren - Regelung in Nr. 4 entsprach die Zielsetzung einer Stärkung der Attraktivität der Innenstadt den Vorgaben dieser Norm, wonach auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, 67

vgl. OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 - 7 aD 142/02.NE -, BauR 2005, 819; BVerwG, Beschluss vom 10. November 2004 - 4 BN 33.04 -, BRS 67 Nr. 18. 68

Gemessen hieran hat der Rat der Stadt C. sich bei dem Beschluss des Bebauungsplanes 769 N von dem ebenfalls vom Rat beschlossenen „Masterplan Einzelhandel“, der als informeller Plan eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, leiten lassen. Mit dem Masterplan Einzelhandel hat die Stadt C. eine klare Aussage zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im gesamten Stadtgebiet getroffen. Ziel des Konzepts ist die nachhaltige Stärkung bestehender Zentren und die Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung (S. 133 des Masterplans). 69

Dieses gesamtstädtische Konzept zur Steuerung von Einzelhandel ist in sich schlüssig nachvollziehbar und widerspruchsfrei. Es baut auf einer flächendeckenden Stadtbegehung in der Zeit von August bis Oktober 2004 auf und ermittelt die im Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen, die Kaufkraft und die Bindungsquoten. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ergibt die Erhebung zwar eine positive Bindungsquote - dem lokal vorhandenen Kaufkraftpotential steht ein höheres Jahresumsatzvolumen gegenüber - von 115 % (S. 21 des Masterplans) aber gleichzeitig wird deutlich, dass fast die Hälfte des Umsatzes im C2. Stadtgebiet an nicht integrierten Standorten getätigt wird und sich auch fast die Hälfte der Verkaufsflächen außerhalb integrierter Standorte befindet (S. 27 des Masterplans), was zu einer ganz erheblichen „Schieflage“ geführt hat, die weit über die anderer Ruhrgebietsstädte, wie beispielsweise F. oder E. , hinausgeht. 70

Ausweislich des Masterplanes Einzelhandel fällt die einzelne Bindungsquote an integrierten Standorten erheblich hinter der des gesamten Stadtgebietes zurück. So beträgt die Bindungsquote im Stadtbezirkszentrum X1. 83 % und im Stadtteilzentrum I. nur 63 %, wobei diese beiden Zentren gemessen an den Zentren des übrigen Stadtgebiets im Hinblick auf die Bindungsquote noch im oberen Bereich anzusiedeln sind. Dass dieser vorgefundenen „Schieflage“ durch die sehr hohe Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet C. an nicht integrierten Standorten nur mit einer konsequenten Einzelhandelssteuerung in Richtung zentrale Versorgungsbereiche begegnet werden kann, entspricht der erarbeiteten Zielvorgabe des Masterplanes (S. 143 des Masterplans) und liegt als Maßnahme zur Stärkung der städtebaulich wünschenswerten Zentrenstabilität auf der Hand. In Umsetzung dieser Zielvorgabe und unter Verwertung der im ersten Schritt vorgefundenen gewachsenen Zentrenstrukturen legt der Masterplan in einem nächsten Schritt ein hierarchisch gestuftes räumliches Zentrenkonzept und eine Sortimentsliste (sog. C2. Liste) fest. Dass in die C2. Liste insbesondere auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevantes Sortiment Eingang gefunden hat, überzeugt angesichts des vorhandenen Bestandes an integrierten und nicht integrierten Standorten. Bei den als schützenswert festgelegten Zentren der unteren Stufen, insbesondere bei den Stadtteilzentren und den Stadtbezirkszentren stellen sich die Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel häufig als zentrumsbildend dar. Ein Zentrenschutz ist damit nur durch die Aufnahme auch dieses Sortiments als zentrenrelevant praktikabel. 71

Der streitige Bebauungsplan 769 N setzt letztlich in einem Bereich außerhalb der im Masterplan festgelegten schützenswerten Zentren die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt C. um. 72

Ob damit bereits die besonderen städtebaulichen Gründe für den im Plangebiet erfolgten nach Warensortimenten differenzierten Einzelhandelsausschluss vorliegen, 73

so wohl die Rechtsprechung des 7. Senats des OVG NRW, insbesondere Urteil vom 20. Oktober 2007 - 7 A 1059/06 - zum Masterplan der Stadt E. m. w. N. aus der Senatsrechtsprechung,

oder ob es darüber hinaus konkreter Angaben dazu bedarf, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art, würde er im Plangebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Zentren der Gemeinden unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebotes schädigen würde, 75

so wohl die Rechtsprechung des 10. Senats des OVG NRW, Urteile vom 24. Oktober 2006 - 10 D 126/04.NE - und vom 09. Oktober 2003 - 10 aD 76/01.NE -, BauR 2004, 636 = BRS 66 Nr. 39 = NwVBl. 2004, 266, 76

konnte die Kammer offen lassen. 77

Auch letzteres ergibt sich für das streitige Plangebiet schon aus dem Masterplan selbst. Der Masterplan Einzelhandel (S. 205 des Masterplanes) geht zwar davon aus, dass er keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen gibt, aber Leitvorstellungen und Grundsätze vorgibt, die in den bauleitplanerischen Einzelfall umzusetzen sind. Weiter wird dort ausgeführt, sei die Stadt C. nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden könnten und mit dem Abwägungsgebot vereinbar seien. Andererseits ergibt sich aus dem Masterplan deutlich die im C2. Stadtgebiet vorgefundene Schiefelage infolge der fast hälftigen Ansiedlung von Einzelhandelsverkaufsflächen an nicht integrierten Standorten und darüber hinaus, dass für die Stadt C. ein praktisches Erreichen des quantitativen Verkaufsflächenwachstums zu konstatieren ist (S. 130 des Masterplanes). Infolge dessen kann es zwangsläufig nur zu Umsatzverteilungen im Bestand kommen. 78

Das Gebiet des Bebauungsplanes 769 N, für den dieser ein GE-Gebiet mit einem Einzelhandelsausschluss für zentrenrelevante Hauptsortimente nach der C2. Liste festsetzt, beträgt ca. 40.000 m². Bei der Prüfung der Zentrenschädlichkeit im Einzelfall ist nicht auf das einzelne Vorhaben der Klägerin abzustellen, sondern auf das Potential, dessen Realisierung der Bebauungsplan 769 N ohne den Einzelhandelsausschluss zuließe. Dass ein mit Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten besetztes Plangebiet dieser Größe insbesondere die schützenswerten Zentren X1. - Innenstadt und I. schädigen würde, liegt auf der Hand, zumal in beiden vorgenannten Zentren auch das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zentrumsbildend ist, wie sich aus dem ergänzenden Gutachten des Büros Junker und Kruse ergibt, das zum Gegenstand der Planbegründung wurde. 79

Auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel besteht nach Ansicht der Kammer ein Regel- Ausnahmeverhältnis. Eine Einzelbewertung im Rahmen der konkreten Bauleitplanung über die Umsetzung der im Masterplan Einzelhandel der Stadt C. formulierten Grundsätze hinaus ist nur dort erforderlich, wo das Gesamtkonzept des Masterplanes nicht gefährdet würde. Beispielsweise bei relativ kleinen Plangebietten im unmittelbarem Anschluss an festgelegte Zentren oder bei singulären Nahversorgerstandorten innerhalb von - von den festgelegten Zentren entfernt gelegenen - Wohngebieten zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung, was der Masterplan Einzelhandel in seinem Gesamtkonzept aber schon selbst gesehen und aufgenommen hat. 80

Erweist sich der Einzelhandelsausschluss mit zentrenrelevanten Hauptsortiment - hier Nahrungs- und Genussmittel - im Bebauungsplan 769 N als wirksam, widerspricht das beantragte Vorhaben der Klägerin dieser Festsetzung und ist nicht genehmigungsfähig. 81

Auch das hilfsantraglich verfolgte Feststellungsbegehren hat keinen Erfolg. Die Klägerin hat auch bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes 769 N der Stadt C. am 15. Februar 2007 keinen Anspruch auf Erteilung des am 9. November 2004 beantragten bauplanungsrechtlichen Vorbescheides.	82
Dem Vorhaben standen seit dem 1. März 2004 bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 15. Februar 2007 Veränderungssperren entgegen.	83
Bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung am 9. November 2004 bestand für das Plangebiet des späteren Bebauungsplanes 769 N und damit auch für das Antragsgrundstück die am 1. März 2004 veröffentlichte Veränderungssperre für das insoweit identische Plangebiet des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 769 der Stadt C. .	84
Die Veränderungssperre war wirksam. Zunächst sind die formellen Voraussetzungen gegeben. Der dafür erforderliche Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2000 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 769 wurde ortsüblich am 19. September 2000 bekannt gemacht. Der Planbereich war damit eindeutig bezeichnet, indem er sowohl textlich beschrieben wurde als auch aus der beiliegenden Zeichnung hervorging. Dann beschloss der Rat der Stadt C. in seiner Sitzung am 9. Januar 2004 die Satzung über die Veränderungssperre, die anschließend am 1. März 2004 ebenfalls ortsüblich bekannt gemacht wurde und einen Tag später in Kraft trat.	85
In materiellrechtlicher Hinsicht war die Veränderungssperre zur Sicherung der künftigen Planung erforderlich und hinreichend bestimmt, § 14 Abs. 1 BauGB. Soll eine Veränderungssperre der Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich dienen, muss zur Zeit ihres Erlasses der Inhalt der beabsichtigten Planung auch hinreichend bestimmt sein. Die Planung, die durch eine Veränderungssperre gesichert werden soll, muss ein Mindestmaß dessen erkennen lassen, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplanes sein soll. Allein das Ziel, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, reicht hingegen nicht aus. Es ist auch nicht zulässig, dass erst nach Erlass der Veränderungssperre die notwendige Konkretisierung der Planung erreicht wird. Zweck der Veränderungssperre ist es, eine bestimmte Bauleitplanung zu sichern. Sie darf nicht eingesetzt werden, um lediglich die Planungszuständigkeit der Gemeinde zu sichern,	86
vgl. BVerwG, Urteile vom 19. Februar 2004 - 4 CN 16.03 - und - 4 CN 13.03 -, ZfBR 2004, 460 und 464.	87
Umgekehrt ist nicht erforderlich, dass die Planung bereits einen Stand erreicht hat, der nahezu den Abschluss des Verfahrens ermöglicht. Das Konkretisierungserfordernis darf nicht überspannt werden, weil sonst die praktische Tauglichkeit der Veränderungssperre verloren gehen würde. Eine Gemeinde wird sich im Allgemeinen nicht bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens auf ein bestimmtes Planungsergebnis festlegen können. Es ist gerade Sinn der Vorschriften über die Planaufstellung, dass der Bebauungsplan innerhalb des Planungsverfahrens - insbesondere unter Beachtung des Abwägungsgebotes - erst erarbeitet wird. Man darf daher für eine Veränderungssperre nicht soviel fordern wie für einen fertig ausgearbeiteten Bebauungsplan, ansonsten bräuchte man das Instrument der Veränderungssperre kaum noch und könnte sogleich den Bebauungsplan aufstellen,	88
vgl. BVerwG Urteile vom 19. Februar 2004 - 4 CN 16.03 und 4 CN 13.03 - a. a. O. I	89
Welchen Grad die Konkretisierung der Planung erreicht haben muss, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Im vorliegenden Fall ging es der Gemeinde darum,	90

Gewerbebetriebe anzusiedeln, eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Stärkung der Zentrumsstruktur zu gewährleisten und die Ausbreitung von Vergnügungsstätten und Prostitution zu verhindern. Zur Erreichung dieser Ziele hat die Gemeinde die Art der Nutzung für das infrage stehende Gebiet schon vorgesehen. Bereits beim Aufstellungsbeschluss vom 9. Juni 2000 war deutlich erkennbar, dass für dieses Gebiet eine Festsetzung als Gewerbegebiet geplant ist.

Steht bereits bei Erlass der Veränderungssperre die Nutzungsart fest, so ist damit eine wesentliche Mindestvoraussetzung für ihren Erlass erfüllt. Es liegt auf der Hand, dass den Mindestanforderungen genügt ist, wenn die Gemeinde im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre bereits einen bestimmten Baugebietstyp ins Auge gefasst hat. Denn die Art der baulichen Nutzung gehört zu den für die Bauleitplanung wesentlichen Festsetzungselementen,

91

vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Februar 2004 - 4 CN 13.03 - a. a. O.

92

Gleiches gilt für die Veränderungssperre des Bebauungsplanes 769 N. Sie ist ebenfalls wirksam. Die formellen Voraussetzungen sind gegeben. Der Aufstellungsbeschluss 769 N des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 21. Dezember 2004 wurde am 7. Januar 2005 öffentlich bekannt gemacht. Am 27. Januar 2005 beschloss der Rat der Stadt C. - noch während der Geltungsdauer der für den Bebauungsplan 769 bestehenden Veränderungssperre vom 1. März 2004 - die Satzung über die Veränderungssperre betreffend den Bebauungsplan 769 N bis längstens zum 1. März 2006, die anschließend am 15. Februar 2005 öffentlich bekannt gemacht wurde. Mit weiterem Ratsbeschluss vom 26. Januar 2006, öffentlich bekannt gemacht am 20. Februar 2006, wurde die Veränderungssperre bis zum 1. März 2007 verlängert.

93

Auch diese Veränderungssperre war in materiell rechtlicher Hinsicht zur Sicherung der künftigen Planung erforderlich und hinreichend bestimmt, § 14 Abs. 1 BauGB. Insoweit wichen die Planungsziele - Gewerbegebiet unter Ausschluss bestimmter Nutzungen - kaum von denen des Bebauungsplanes 769 ab, so dass auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden kann. Ob mit den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne 769 und 769 N zwei rechtlich selbständig zu bewertende Planverfahren existierten, von denen eins nicht weiter geführt wurde oder ob es sich um eine einheitliche Planaufstellung handelte, kann letztlich dahingestellt bleiben. Diese Frage wäre nur dann von Relevanz, wenn die zeitliche Dauer der Veränderungssperre über 3 Jahre, § 17 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 BauGB hinausreichte. Dann wäre zu fragen gewesen, ob es sich um die Sicherung einer oder unterschiedlicher Planungen handelte. Vorliegend betrug die zeitliche Dauer der Veränderungssperren nur vom 1. März 2004 bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes 769 N am 15. Februar 2007 und lag damit unter drei Jahren.

94

Auf die Frist ist - entgegen der Argumentation der Klägerseite - nach § 17 Abs.- 1 Satz 2 BauGB auch kein seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Bausgesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufener Zeitraum anzurechnen. Das gilt auch, wenn man davon ausgeht, dass es für die individuellen anrechenbaren Zurückstellungszeiträume nicht darauf ankommt, ob die Zurückstellung aufgrund einer Veränderungssperre den selben oder verschiedene Bauherren mit den selben oder unterschiedlichen Vorhaben betrifft,

95

vgl. so Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a. a. O. § 17 Rdnr. 15 unter Bezugnahme auf den Beschluss des BVerwG vom 25. März 2003 - 4 B 9/03 -, BauR 2004, 1263.

96

97

Förmlich zurückgestellt wurden von der Beklagten auf dem streitgegenständlichen Antragsgrundstück einmal der Bauvorbescheidsantrag des Mitbewerbers mit Bescheid vom 27. September 2000 und ein am 17. Oktober 2003 beantragter Bauvorbescheid der Klägerin mit am 17. Dezember 2003 zugestellten Zurückstellungsbescheid.

Aus der förmlichen an den Mitbewerber gerichteten Zurückstellung ergibt sich keine für die Klägerin anrechenbare Zeit. Aus jeder Zurückstellung nach § 15 BauGB oder Veränderungssperre nach § 17 BauGB ergibt sich eine Belastung des Grundstückeigentums die unter dem Aspekt der grundgesetzlich geschützten Eigentumsgarantie des Artikel 14 GG zeitlich begrenzt sein muss. Von einer fortwirkenden Belastung des Grundeigentums kann aber dann keine Rede sein, wenn der Antragsteller seine Absichten nach einer Zurückstellung während oder nach Ablauf der Zurückstellungsfrist aus freien Stücken aufgegeben hat, 98

vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a. a. O. § 17 Rdnr. 23. 99

So lag der Fall hier. Der Mitbewerber der Klägerin hat seine Ansiedlungsabsichten auf dem Antragsgrundstück aufgegeben, nachdem er andere Lebensmittelmärkte an anderen Standorten im Stadtgebiet errichten bzw. vergrößern konnte, wie der Kammer aus einem zwischen dem Mitbewerber und der Beklagten geführten Verwaltungsstreitverfahren bekannt ist. Das hat dann letztlich auch zur Rücknahme des vom Mitbewerber gegen seine Zurückstellung erhobenen Widerspruchs und zur Rücknahme seines Bauantrages am 12. Oktober 2001 geführt. 100

Zwar hat die Klägerin das von ihr erstmals am 17. Oktober 2003 beantragte Vorhaben zur Errichtung einer Verkaufsstätte, überwiegend für Lebensmittel mit 148 Stellplätzen auf dem Antragsgrundstück, welches die Beklagte mit Bescheid vom 12. Dezember 2003 zurückstellte, in der Zwischenzeit nicht aufgegeben. Diese Zeit der förmlichen Zurückstellung kann aber nicht nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB angerechnet werden, da die Beklagte ein erkennbar nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben fälschlicher Weise zurückgestellt hat, statt es in der Sache abzulehnen. Der Korpus des Lebensmittelmarktes sollte in einem Abstand von ca. 11 m vom äußeren Fahrbahnrand der BAB 40 errichtet werden. Demgemäß unterfiel er gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dem absoluten Anbauverbot. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG konnte ausgeschlossen werden, entgegen dem früheren Antrag des Mitbewerbers M. , für den die Straßen NRW mit Bescheid vom 09. August 2000 die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt hat, wenn der Baukörper des Lebensmittelmarktes in einer Flucht mit dem des daneben gelegenen Bauhauses im Abstand von 23 Metern zur BAB 40 errichtet wird. Demgemäß hatte die zuständige Behörde mit Bescheid vom 3. Dezember 2003 die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für den am 17. Oktober 2003 beantragten Markt der Klägerin nach § 9 Abs. 8 FStrG abgelehnt. Dagegen war die Klägerin nicht vorgegangen. 101

Insofern lag während dieser Zeit zwar eine förmliche Zurückstellung nach § 15 BauGB vor. Das Bauvorhaben wäre aber auch ohne diese Zurückstellung aus anderen Gründen nicht realisierbar gewesen, so dass diese Verzögerung ihre Ursache nicht in einer Zurückstellung hat, sondern in der Stellung eines nicht genehmigungsfähigen Bauvorbescheidsantrages. Das kann dann aber nicht zur Anrechnung der Zeit der Zurückstellung nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB führen. Damit war auch der Hilfsantrag abzuweisen. 102

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 der Zivilprozessordnung. 103

